

Pressemitteilung

Colliers International: Erfolgreiches Jahr 2017 auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt

- **Transaktionsvolumen bei 4,2 Milliarden Euro**
- **Nationale Investoren aktiv am Markt**
- **4-Sterne-Hotels weiter hoch im Kurs**
- **Offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds aktivste Käufergruppe**
- **Produktknappheit macht TOP-Standorte teuer**
- **Ausblick: Hohe Nachfrage treibt den Markt an und lässt auf eine Wiederholung des Vorjahresergebnisses hoffen**

Berlin, 10. Januar 2018 – Nach mehreren Jahren der Rekorde begab sich der deutsche Hotelinvestmentmarkt im Jahr 2017 nach Angaben von Colliers International in ruhigeres Fahrwasser, verzeichnete aber wieder ein erfolgreiches Jahr. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,2 Milliarden Euro wurde das Rekordergebnis aus dem Jahr 2016 um 19 Prozent unterschritten, notierte aber dennoch das dritthöchste Ergebnis der letzten zehn Jahre.

Andreas Erben, Geschäftsführer bei Colliers International Hotel: „Auch im vergangenen Jahr waren es vor allem wieder einzelne Hotels, die den Besitzer wechselten. Die Produktknappheit auf dem Hotelinvestmentmarkt verdeutlichte sich am sinkenden Anteil der großvolumigen Portfoliotransaktionen, die trotz weiterhin großer Nachfrage das Transaktionsvolumen limitieren. Mit einem Anteil von 31 Prozent am Transaktionsvolumen oder gut 1,3 Milliarden Euro büßten Portfolioverkäufe im Vergleich zum Vorjahr 15 Prozentpunkte ein. Einzelverkäufe kamen auf knapp 2,9 Milliarden Euro. Eine der größeren Transaktionen im vergangenen Jahr war der Verkauf eines Hamburger Hotelprojekts bestehend aus einem Holiday Inn und Super 8, welches sich Union Investment sicherte.“

Nationale Investoren aktiv am Markt

Nationale Investoren setzten sich im Vergleich zum Vorjahr gegenüber den internationalen Käufern durch und tauschten dabei die Anteile des Vorjahres aus.

Waren es im letzten Jahr die internationalen Investoren, die rund 54 Prozent des Transaktionsvolumens auf sich vereinen konnten, waren es nun die Käufer aus dem Inland. Insgesamt steuerten diese knapp 2,3 Milliarden Euro zum Transaktionsvolumen bei.

Auf Verkäuferseite zeichnete sich ein ähnliches Bild ab. Deutsche Investoren trennten sich von Hotelobjekten im Wert von knapp 2,5 Milliarden Euro und hielten ihren Anteil am Transaktionsvolumen stabil bei 59 Prozent.

4-Sterne-Hotels erneut Spitzenreiter

Wieder waren es die 4-Sterne-Hotels, durch deren Verkauf der größte Anteil am Transaktionsvolumen generiert wurde. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierten diese ihren Anteil um lediglich 2 Prozentpunkte und erwirtschafteten mit rund 2,2 Milliarden Euro 52 Prozent des Transaktionsvolumens. Dahinter folgte die Kategorie, die den Löwenanteil aller klassifizierten Hotels in Deutschland stellt – 3-Sterne-Hotels. Diese konnten im Vergleich zum Vorjahr ihren Anteil um 7 Prozentpunkte ausbauen und kamen in Summe auf knapp 1,1 Milliarden Euro. 5-Sterne-Hotels hielten ihren Anteil am Transaktionsvolumen in etwa konstant und trugen gut 400 Millionen Euro bei. Im 1- bis 2-Sterne Bereich wurden gut 230 Millionen Euro umgesetzt. Boarding Häuser konnten ihren Anteil weiter steigern und zeichneten für rund 220 Millionen Euro verantwortlich.

Offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds aktivste Käufergruppe

Wie auch in den letzten beiden Jahren erwiesen sich offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds als die aktivste Käufergruppe. Verglichen mit dem Vorjahr reduzierte sich deren Anteil um 2 Prozentpunkte auf 28 Prozent (1,2 Milliarden Euro). Dahinter rangierten Vermögensverwalter. Diese erreichten rund 780 Millionen Euro. Auf dem dritten Platz reihten sich Immobilien AGs mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 12 Prozent oder rund 480 Millionen Euro ein.

Auf Verkäuferseite setzen sich Projektentwickler und Bauträger an die Spitze. Diese trennten sich von Hotelobjekten mit einem Gesamtvolumen von knapp 1,2 Milliarden Euro (28 Prozent). Es folgten offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds mit 18 Prozent sowie Corporates und Eigennutzer mit 13 Prozent am Transaktionsvolumen.

Produktknappheit macht TOP-Standorte teuer

Auf die sieben wichtigsten Hotelstandorte Deutschlands – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – entfielen mit knapp 2,9 Milliarden Euro 69 Prozent des Transaktionsvolumens. Die Mehrzahl der Deals wurde jedoch außerhalb der TOP 7 getätigt. Die Produktknappheit in den TOP-Standorten, die mit steigenden Preisen einhergeht, rückte B-Standorte vermehrt in den Fokus von Investoren. Gerade Projektentwicklungen waren in den TOP 7 starken Preissteigerungen ausgesetzt, die in Kombination mit steigenden Baukosten die Wirtschaftlichkeit stark beeinflussen. Insgesamt hielten Projektentwicklungen ihren Anteil am Transaktionsvolumen hinter den Bestandsgebäuden (61 Prozent) in etwa stabil bei 19 Prozent des Transaktionsvolumens. In Bau befindliche Häuser und Neubauobjekte erreichten gemeinsam einen Anteil von 12 Prozent. Die starke Aktivität von Projektentwicklern ist auch ein Hinweis auf einen robusten und prosperierenden Tourismussektor in Deutschland, der eine Angebotsausweitung bei den Bettenkapazitäten begünstigt.

Ausblick: Hohe Nachfrage treibt den Markt an und lässt auf eine Wiederholung des Vorjahresergebnisses hoffen

„Zwar konnte an das Rekordergebnis aus dem Vorjahr nicht angeknüpft werden, jedoch kann das Jahr 2017 trotzdem als erfolgreiches Jahr auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt gewertet werden. Die Produktknappheit wirkte sich bei hoher Nachfrage negativ auf das Gesamtergebnis aus. Besonders Bestandsobjekte und Portfolien waren ein beliebtes, aber rares Gut. Der Fokus der Investoren wird sich daher weiter vermehrt auf Projektentwicklungen und Objekte in B-Standorten verlagern. Trotz des immer knapper werdenden Angebots und den damit einhergehenden sinkenden Renditen, ist für 2018 mit einem ähnlichen Ergebnis wie 2017 zu rechnen“, so **Erben** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei



deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Andreas Erben
Geschäftsführer
Colliers International Hotel GmbH
T +49 (0) 30 5858178-12
andreas.erben@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de